

FNSCHLM · 14, rue Lord Byron · 75384 Paris cedex 08 · www.hlm.coop

Tableau de bord

La baisse de 1% du nombre d'opérations en cours et en projet au 2^{ème} trimestre 2009 montre que les 119 coopératives d'Hlm garanties par la SGA Hlm restent prudentes alors que les conditions de financement de l'activité par les banques demeurent très dure.

Néanmoins, l'augmentation du nombre de logements sous ordre de service est le signe du dynamisme de la maîtrise d'ouvrage avec une production en location-accession qui est toujours privilégiée.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2009, les logements mis en commercialisation ont fortement augmenté (+65%), à 636. Les réservations retrouvent leur niveau du 2^{ème} trimestre 2008. L'activité commerciale en CCMI retrouve également son niveau d'il y a un an par un recentrage vers des produits plus petits et plus économiques.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 30 juin 2009

• Ventilation du nombre de logements

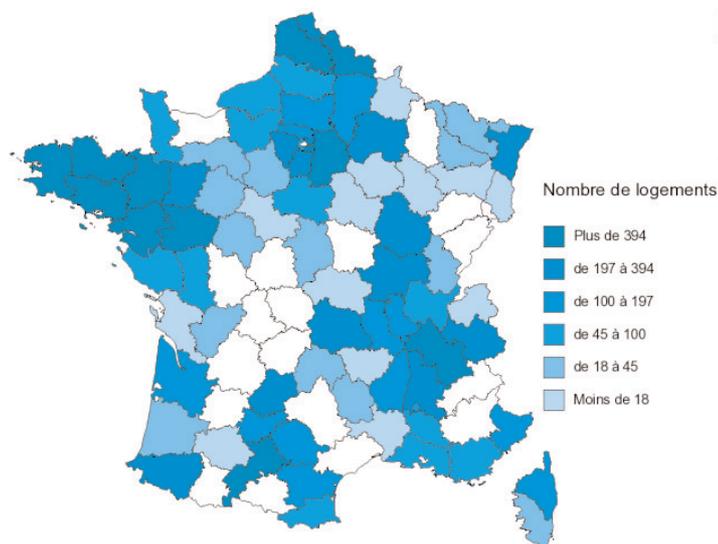
Le total des opérations en projet et en cours au sein des coopératives d'Hlm représente 9 789 logements, dont 7 568 en accession sociale et 2 221 en location-accession (22,6%). Parmi ces logements, 5 883 (60%) sont commencés et seront livrés en 2009 ou 2010.

Sur les 626 opérations, 8,3% (soit 1 880 logements) sont situées en zone ANRU.

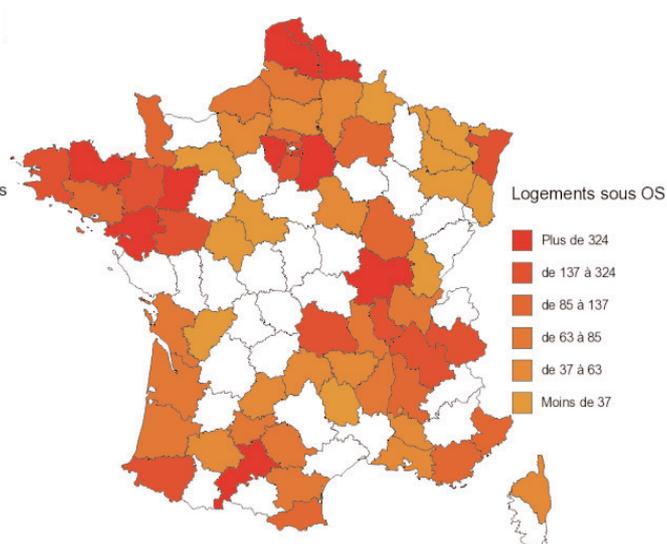
Au cours de ce trimestre, 37 opérations ont été lancées représentant 694 logements.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	418	7 568	4 281
PSLA	208	2 221	1 602
Total	626	9 789	5 883

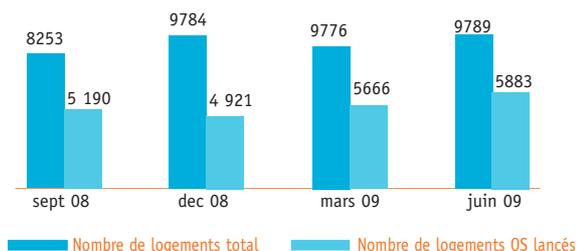
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



• Evolution du nombre de logements



Entre le 2^{ème} trimestre 2008 et celui de 2009, le nombre total de logements en projet et en cours augmente de 3,6%. Le nombre de logements en accession sociale diminue de 3,5% et celui en location-accession est en hausse de 38,3%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 57% à 59,6% entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009.

Montage juridique

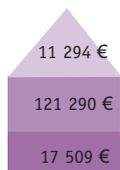
65% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 60% des logements.

Typologie

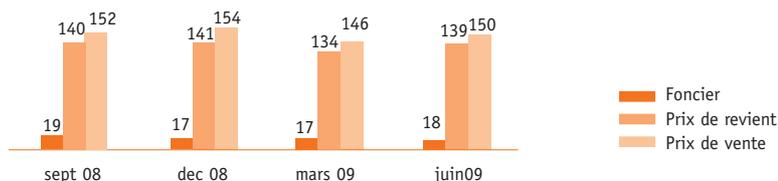
50% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 30% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (62% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (52% des logements sous OS).

• Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

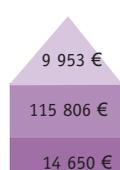


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 2,8%, à 150 093 € HT. Il est constitué pour 11,7% du prix du terrain, 80,8% du coût de la construction et 7,5% de la marge nette.

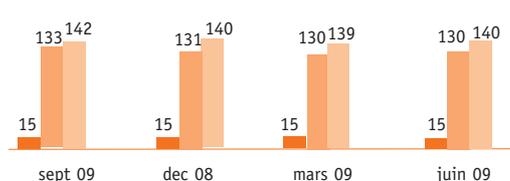


Entre juin 2008 et 2009, le coût du foncier baisse de 2,8%, le prix de revient augmente de 3,3% et le prix de vente de 2,8%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en hausse de 1,1%, à 140 409 € HT. Il est constitué pour 10,4% du prix du terrain, 82,5% du coût de la construction et 7,1% de la marge nette.



Entre juin 2008 et 2009, le coût du foncier et le prix de revient et le prix de vente diminuent de 2,1%, 1,8% et 1,1%, respectivement.

• Prix de revient et prix de vente moyen au m² par zone

En accession sociale

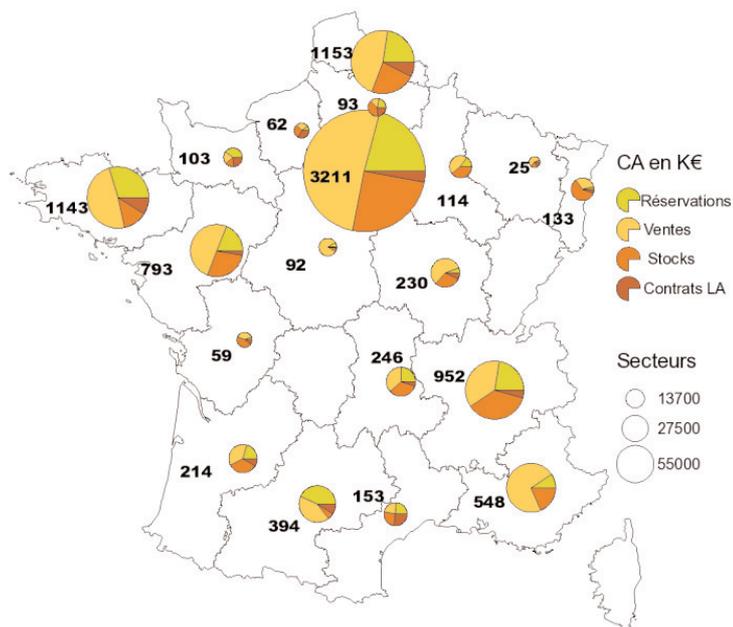
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	77	89	84	93
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 480	1 617	1 545	1 558
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 576	1 754	1 692	1 659

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	82	94	89
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 344	1 391	1 629
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 499	1 492	1 732

La commercialisation des logements au 2^{ème} trimestre 2009

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours, 1 591(21%) sont réservés et 2 333 (31%) sont vendus au 2^{ème} trimestre (34% des logements étaient vendus au 30 juin 2008). Sur les logements réservés et vendus, 4,7% (356) des accédants proviennent du parc locatif HLM.

Parmi les logements en cours de construction, 5,6% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier.

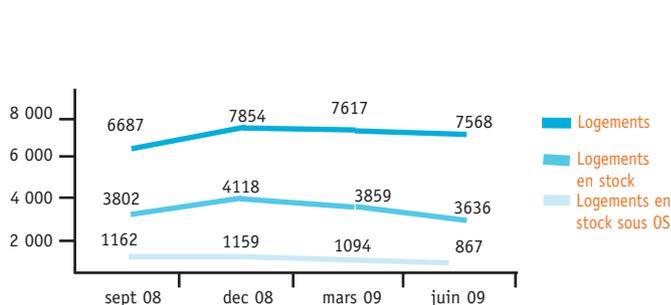
Sur les logements en location-accession déclarés, 546 (25%) sont réservés, 585 (26%) sont occupés sous contrats de location-accession et 200 accédants ont levé l'option* (9%).

8,5% des accédants en PSLA proviennent du parc locatif HLM.

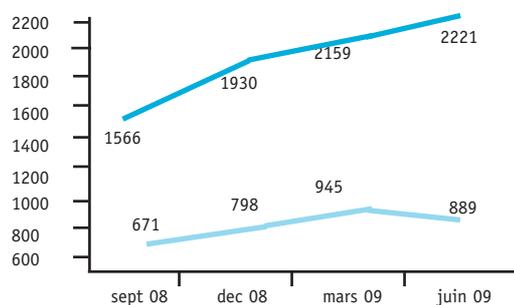
*Les coopératives ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



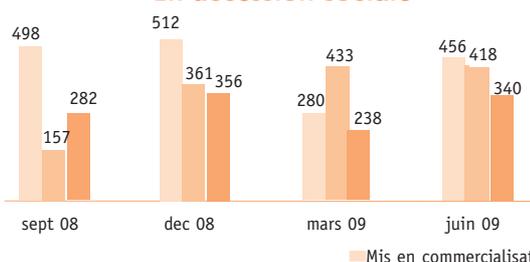
Le nombre de logements en stock diminue de 7 % par rapport au même trimestre de l'année 2008 : il représente 48% du total des logements en projet et en cours (contre 50% en juin 2008).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il baisse de 21% entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2009, à 867.

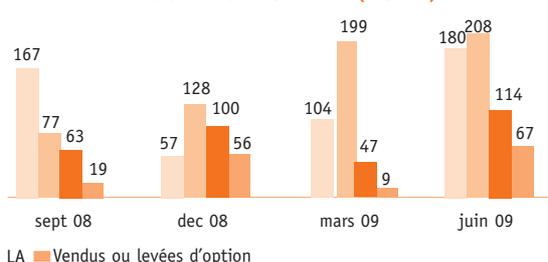
Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 40% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession. Ce chiffre est en diminution par rapport au 2^{ème} trimestre 2008 (50%).

• **Activité commerciale du 2^{ème} trimestre 2009**

En accession sociale

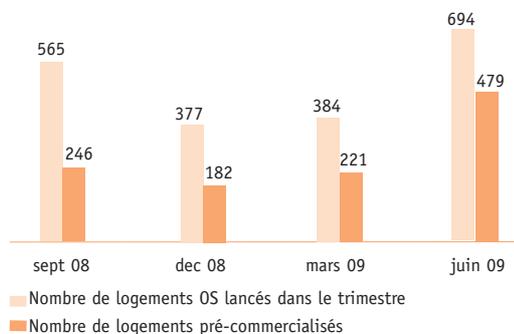


En location-accession (PSLA)



Au cours du 2^{ème} trimestre 2009, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 456 logements en accession sociale contre 280 le trimestre précédent et 727 au 2^{ème} trimestre 2008. Elles ont signé 418 contrats de réservation et ont vendu 340 logements contre 407 réservations et 444 ventes au 2^{ème} trimestre 2008.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 180 logements en location-accession au cours du 2^{ème} trimestre 2009. Par ailleurs, elles ont signé 208 contrats de réservation, 114 contrats de location-accession et 67 levées d'option contre 133 réservations, 74 contrats et 24 levées d'option en 2008.



Au cours du 2^{ème} trimestre 2009, l'ordre de service a été donné pour 37 opérations. 69% de ces logements étaient réservés contre 55% au cours du 2^{ème} trimestre 2008.

Les chiffres-clés de l'accession en groupé (tous promoteurs)

• **Construction de logements groupés**

2 ^{ème} trimestre 2009	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	15 468	-7,6%	n.d	n.d
Collectif	34 152	-38,3%	n.d	n.d
Ensemble	49 620	-30,2%	n.d	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

1 ^{er} trimestre 2009	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 320	-2,5%	3 012	-26%
Collectif	21 994	-5,2%	12 567	-49,2%
Ensemble	25 314	-4,8%	15 579	-45,9%

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

1 ^{er} trimestre 2009	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	14 562	15,8
Collectif	82 690	14,3
Ensemble	97 252	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES : Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

• **Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages**

2 ^{ème} trimestre 2009	Coût moyen de l'opération (K€)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne d'emprunt (en mois)
Ménages modestes, moins de 3 SMIC	126,5	4,6	224
Ménages entre 3 et 5 SMIC	170,1	3,5	217
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	261,6	2,7	194

• **Mobilisation des PTZ pour les acquisitions en VEFA**

1 ^{er} trimestre 2009	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	892	169 611
Collectif	1 957	165 641
Ensemble	2 849	166 884

Source : SGFGAS : Déclarations d'offres acceptées et enregistrées à la SGFGAS, moyennant le délai de 90 jours d'acceptation de l'offre

Source : Crédit Logement/CSA : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité

L'accession sociale en CCMI au 30 juin 2009

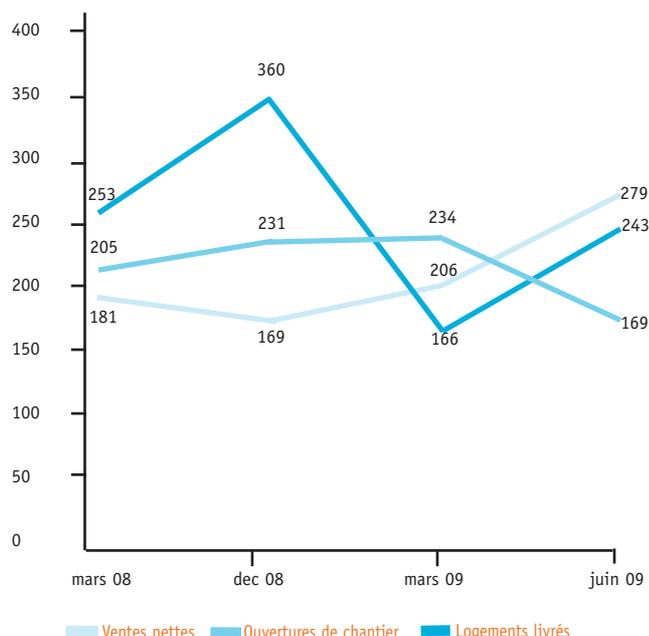
Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 25 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles. A noter qu'une nouvelle coopérative a initié cette activité ce trimestre.

• Evolution de l'activité

Pour le second trimestre, les ventes nettes sont en hausse, de 35,4%, dépassant même de 4,1% leur volume il y a un an. De même, la production annuelle des coopératives d'Hlm repart timidement à la hausse de 1,3%. Enfin, le taux d'annulations retrouve le niveau antérieur au déclenchement de la crise immobilière, à 6,4%.

Toutefois, les mises en chantier qui s'étaient maintenues au trimestre précédent accusent ce trimestre-ci un fort recul, de 28%.

Le niveau des livraisons continue quant à lui ses ajustements au volume d'activité et atteste ce trimestre d'une très forte reprise, +46,4%. Néanmoins, sur 12 mois glissants, leur baisse s'amplifie, -5%. Malgré cela, le volume annuel de logements livrés est toujours supérieur à 1 000 logements.



• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	279	+4,1%	835	+1,3%
CA des ventes nettes	28 603	-5,6%	85 795	-2%
Marge brute des ventes nettes	5 476	+14,4%	16 149	+4,5%
Nombre de livraisons	243	-18,2%	1 022	5%
CA des livraisons	26 591	-13,9%	111 407	-3,7%
Marges brutes des livraisons	5 270	+7,5%	20 335	1,8%

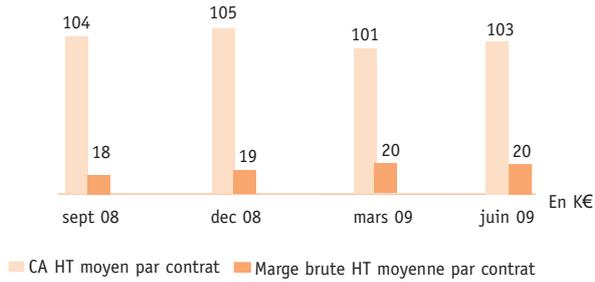
L'activité commerciale poursuit le recentrage entamé sur des produits plus petits et plus économiques. Le volume de vente est en hausse de 4% alors que le chiffre d'affaires correspondant est en recul de 5,6% en un an. Avec 2% de contrats signés de moins en cumulé sur 12 mois, la contraction du chiffre d'affaires est néanmoins freinée (-6,5% au 1^{er} trimestre).

En revanche, la marge brute continue de se renforcer, +14,4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008.

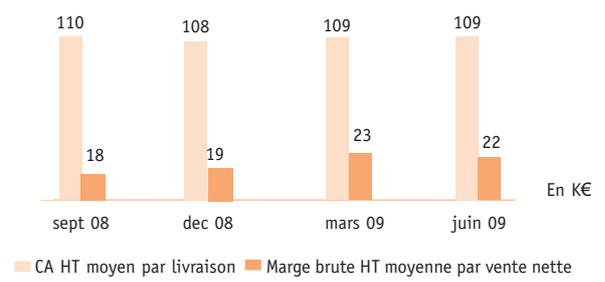
Bien qu'il résiste mieux que le volume de logements livrés, le chiffre d'affaires des livraisons se révèle en baisse de près de 14% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

La marge brute dégagée se renforce et franchit la barre des 20 millions d'euros à la hausse.

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



Bien que le chiffre d'affaires moyen par vente nette se révèle encore inférieur de près de 10% à ce qu'il était il y a un an, celui-ci connaît une légère reprise de 2,7% ce trimestre pour s'établir à 102 520 €.

La marge brute prévisionnelle est pour la première fois depuis 2088 en recul mais se maintient autour de 19 630 €, soit 9,9% de plus qu'au 2^{ème} trimestre 2008.

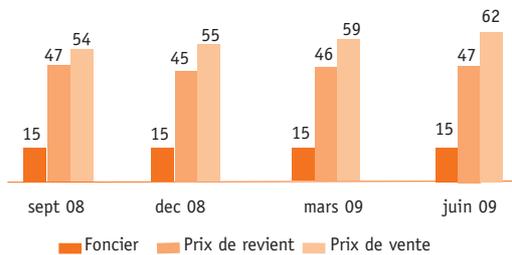
Le chiffre d'affaires par logement livré s'établit autour de 109 430 € au 2^{ème} trimestre, gagnant de 0,8% par rapport au trimestre précédent.

Malgré une baisse de 4,8% ce trimestre, la marge brute dégagée à la livraison continue et accélère sa progression en moyenne annuelle (+7,2% contre +4,9% au trimestre précédent) pour atteindre 19 900 €.

L'activité sur le lotissement au 2^{ème} trimestre 2009

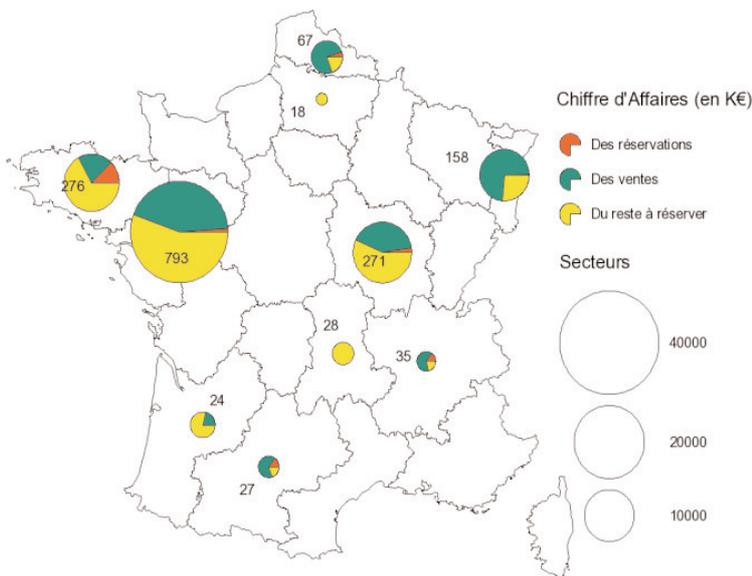
Au 30 juin 2009, 20 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet et en cours est de 1 729.

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen des lots augmente de 15% entre le second trimestre 2008 et 2009, à 62 222 €. Le prix du foncier et le prix de revient sont plutôt stables entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2009.

Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 36 lots.

Sur les lots en projet et en cours, 100 sont réservés, 657 vendus au deuxième trimestre 2009 ce qui représente 44% des lots.